MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 292/1999/2

Charles J. Hughes u b'digriet ta' l-1 ta' Lulju 2004
Dr. Philip Manduca gie konfermat bhala
kuratur sabiex jirraprezenta lill-assenti
Charles J. Hughes u b'digriet tas-17 ta' April 2007
Charles J. Hughes assuma personalment l-atti
stante li jinsab Malta permanentement

v.

Annunziata Pace u b'digriet tas-17 ta' April 2007
stante
l-mewt ta' Annunziata Pace l-atti gew trasfuzi
f'isem Carmelo Pace, Rose Scicluna, Joseph Pace,

Nazzareno sive Zaren Pace, Philip Pace, bl-istess Philip Pace
li qed jidher personalment kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta' hutu l-imsiefrin Mary Grech, Connie Galea Mario Pace u George Pace

Il-Qorti:

Preliminari:
B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Frar, 1999 l-attur wara li ppremetta illi l-partijiet huma sidien tal-fondi 26, 28 u 30 Azzopardi Street, Marsa; illi l-attur wahdu huwa s-sid ta' seba' partijiet minn tmienja (7/8) ta' dawn il-fondi; illi l-attur ma jridx jibqa' sid in komuni mal-konvenuta u l-partijiet ma ftehmux fuq il-mod kif ghandha ssir d-divizjoni ta' l-immobbli fuq imsemmi; talab li dik il-Qorti:-
1. tordna li ssir id-divizjoni tal-fondi 26,28 u 30 Azzopardi Street, Marsa skond is-sehem tal-partijiet kif fuq premess jekk dawn il-fondi huma komodament divizibbli, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi u fin-nuqqas tordna l-bejgh bis-subbasta ta' l-istess fondi;

2. jigi nominat Nutar biex jippubblika l-att opportun f'jum, hin u lok li jigu ffissati, flimkien, okkorrendo ma' kuraturi biex jirrapresentaw il-kontumaci.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datat 6 ta' Novembru 1997 u ta' l-ittri bonarji datati 28 ta' Novembru 1996 u 28 ta' April 1998 kontra l-konvenuta li hi ingunta ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fil-11 ta' Awissu 1999 l-konvenuta eccepiet:-
"Illi huwa minnu li fil-kawza in disamina l-attur wahdu huwa sid ta' seba' partijiet minn tmienja (7/8) u l-konvenuta hija s-sid ta' parti wahda minn tmienja ta' l-fondi bin-numri sitta u ghoxrin (26), tmienja u ghoxrin (28) u tletin (30) fi Triq Azzopardi, Marsa, u li l-partijiet ma ftehmux fuq il-mod kif ghandha ssir d-divizjoni ta' l-immobbli fuq imsemmi;

"Illi cioe` nonostante, dan ma jfissirx b'daqshekk illi l-konvenuta ghandha tbati l-ispejjez ta' l-kawza in disamine kif ukoll spejjez ohra in konnessjoni ma' dan il-kaz kif qed jitlob l-attur (anzi, huwa proprju l-attur li ghandu jbati dawn l-ispejjez kollha), u dan peress li ghal diversi drabi l-konvenuta pproponiet, li jew, *inter alia*, tibqa' tokkupa l-fond bin-numru tletin (30), b'titolu ta' kera ta' seba' partijiet minn tmienja (7/8) ta' l-attur fl-istess fond, jew inkella ssir id-divizjoni ta' l-fondi kollha b'mod li l-konvenuta takkwista is-seba' partijiet minn tmienja (7/8) ta' l-attur fl-istess fond numru tletin (30) u l-konvenuta minn naha taghha ccedi l-parti wahda minn tmienja ($^{1}/_{8}$) fil-fondi l-ohra;

"Illi minkejja dawn il-proposti ragjonevoli fic-cirkostanzi, kien proprju l-attur li dejjem baqa' inadempjenti;

"Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenuta, mara anzjana ta' tnejn u tmenin (82) sena, ilha ghal dawn l-ahhar erbgha u tletin (34) sena tokkupa l-fond bin-numru tletin (30) [issa numru tmienja u tletin (38)], u ma tistax tigi b'xi mod molestata fil-godiment ta' l-istess, specjalment bhala konsegwenza ta' xi ordni ta' bejgh bis-subbasta, kif qed jitlob l-attur f'kaz illi l-istess fondi ma humiex komodament divisibbli;

"Illi ghaldaqstant id-divizjoni ta' l-fondi in kwistjoni ghandha ssir b'mod li ma jigux lezi d-drittijiet ta' l-konvenuta fic-cirkostanzi ta' dan kaz."

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fil-31 ta' Mejju, 2004 meta laqghat it-talbiet attrici u iddikjarat li l-fondi imsemmija mhumiex komodament divizibbli u b'hekk ordnat il-bejgh taghhom b'subbasta u innominat lin Nutar Dr Elena Zammit Lewis biex tippubblika l-att opportun f'jum, hin u lok li jigu ffissati mill-istess Nutar, u lill-Avukat Dott. Beppe Fenech Adami bhala kuratur biex jirraprezenta l-kontumaci, u finalment ordnat li l-ispejjez jithallsu bin-nofs u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Il-perit nominat minn dina l-Qorti ikkonsidra l-proposta tal-konvenuta biex il-post jinqasam b’mod li l-konvenuta tkun tista’ tiehu sehemha minghajr ma ssir il-licitazzjoni. Skond il-perit anke jekk jigu sorvolati d-diffikoltajiet li fiha l-proposta tal-konvenuta u li huwa ezamina, u cioe` jinhareg il-permess ghall-estensjoni ta’ l-ewwel sular fuq in-numru 38, u jigu stallati *meters* separati u jsir bdil fil-*rewiring* u *plumbing*, u l-fond jigi separat b’bieb permanenti, kif inhu prezentement il-fond mhux komodament divizibbli. Il-perit inoltre osserva li ma setghax jara xi possibilita` ohra kif jista’ jittiehed porzjon mill-proprjetajiet ekwivalenti ghal $^{1}/_{8}$ tal-valur kumplessiv biex ikun allokat lill-konvenuta.

“Illi l-konvenuta ma qblitx mal-konkluzzjoni tal-perit billi rritjeniet li l-perit qal li l-istrutturi huma divizibbli imbaghad skarta dak li hu qal fuq bazi ta’ ipotezijiet li qajjem hu stess bhala decizjoni li tista’ tiehu l-MEPA u l-kwistjoni tal-*meters* u *wiring*.

“Fil-kaz in ezami l-perit tekniku fisser li sab diffikultajiet mhux zghar biex isir dak li qed tipproponi l-konvenuta, u dan jfisser, u kif fil fatt qal il-perit, li l-postijiet mhumiex komodament divizibbli b’mod li l-partijiet jiehdu sehemhom mill-proprjeta` minghajr diskapitu.

“Inoltre kif kienet iddecidiet l-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza Meilak vs Zahra Scicluna 28.6.48 “sabiex il-haga tista’ tinghad hijiex jew le komodament divizibbli u bla diskapitu,il-gurista ghandu jhares lejha fl-istat taghha fl-epoka meta tigi radikata t-talba ghall-licitazzjoni” (Ara Troplog, Della Vendita). F’dan il-kaz il-fondi kif inhuma mhumiex divizibbli, u biex forsi jkun hemm possibilita` li jsir divizibbli jrid jinbena sular iehor. Ghalhekk kif qal il-perit, ma jistax jinghad li prezentement il-fondi huma komodament divizibbli.

“Il-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza Bonnett vs Lewis App. Deciz 1 ta’ Marzu 1994 irriteniet li: “Il-Qorti, sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta’piz tali li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tat-teknku, dan ma taghmlux”. U “rarament ghandha l-Qorti

tiddisturba l-gudizzju ta’ espert tekniku jew mediku sakemm ma jezistux ragunijiet gravi u serji biex taghmel dana”. Generalment konkluzzjonijiet peritali jistghu jigu attakkati fl-eskussjoni tal-perit jew bin-nomina ta’ periti perizjuri jew b’produzzjoni *ex parte* ta’ esperti fil-materja.

“Fil-kaz in ezami saret biss nota ta’ kritika tar-rapport peritali. L-osservazzjonijiet maghmula mill-konvenuta ma jistghux jinghataw il-piz intiz minnha u m’humiex tali li jinnewtralizzaw il-konkluzzjonijiet peritali jew urew li huma rragjonevoli.

“Il-Qorti, wara li ezaminat il-provi, u wara li rat ir-rapport tal-perit nominat, hija tal-fehma li l-kostatazzjonijiet maghmulin mill-perit, kif ukoll il-konkluzzjonijiet minnu raggjunti huma gusti u korretti u hija tikkondividihom u taghmilhom taghha.”

L-appell tal-konvenuta.

Il-konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b’rikors intavolat fis-16 ta’ Gunju, 2004 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar is-sentenza appellata u tipprovdi minflok billi tilqa’ l-appell u tichad it-talbiet ta’ l-attur bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-istess appellat.

L-attur ipprezenta risposta ghall-appell tal-konvenuta fejn talba li, ghar-ragunijiet hemm moghtija u billi s-sentenza hija gusta u timmerita konferma, l-appell jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellanti.

L-aggravji tal-konvenuta appellanti.

Minn qari akkurat tar-rikors ta’ l-appell jidher li l-appellanti qed toggezzjona bazikament ghall-fatt li l-ewwel Qorti qaghdet fuq il-konkluzjoni finali tal-perit tekniku u cioe` li “*l-proprjetajiet mertu ta’ din il-kawza ma humiex komodament divizibbli fil-proporzjonijiet ta’ wiehed minn tmienja ($^1/_8$) u seba’ minn tmienja ($^7/_8$)*” meta skond l-istess perit l-imsemmija fondi huma komodament divizibbli “strutturalment”, u l-perit ma kellux jiehu in konsiderazzjoni

fatturi estranei, bhal permessi tal-MEPA, biex jeskludi l-possibilita` ta’ tali divizjoni komda.

L-appellanti qed toggezzjona wkoll ghal fatt li fis-sentenza ma saritx l-korrezzjoni mehtiega rizultanti mir-“renumbering” tal-fondi.

Ikkunsidrat:-

Jidher li l-perit tekniku mahtur mill-Qorti biex jara jekk l-fondi humiex komodament divizibbli ezamina l-possibbilita` proposta mill-konvenuta mill-aspett kif propost fir-rapport mahrug mill-ufficcju tal-Periti Raniolo & Bencini. Biss jirrizulta li l-proposta ta’ l-imsemmija periti, u li giet ezaminata u skartat mill-perit mahtur mill-Qorti, ma haditx in konsiderazzjoni l-qasma tal-proprjeta` mizmuma in komuni, kif inhi llum, izda s-suggeriment kien li jsir bini “*of a first floor*” fuq arja tal-kejl ta’ 106 metri kwadri. Din il-proposta mhux biss tmur kontra dak intiz bil-proceduri odjerni izda wkoll tinnecessita` l-intervent ta’ l-awtorita` inkarigata mill-hrug tal-permessi mehtiega – fatt dan li jirrendi l-ezercizzju kollu incert u mhux determinat kif hu mistenni li tkun sentenza ta’ Qorti.

F’dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tara ebda raguni l-ghala ghandha tiddisturba l-konkluzzjoni raggunta mill-ewwel Qorti li, fil-konsiderazzjonijiet taghha, ghamlet apprezzament tajjeb tal-fatti u esponiet b’mod car l-posizzjoni legali f’kawzi simili.

Finalment din il-Qorti ma tara ebda gusifikazzjoni fl-ahhar aggravju mressaq mill-appellanti billi, ghalkemm fis-sentenza l-fondi baqghu jigu indikati bin-numri originali, certament ma hemm ebda dubbju ghal liema fondi l-partijiet qed jaghmlu referenza. Izda ghal kull buon fini din il-Qorti ser tipprovdi billi tordna l-korrezzjoni fin-numru tal-fondi mertu tal-kawza billi dawk gja indikati bhala li jgiebu n-numri 26,28 u 30 issa jgiebu n-numri rispettivament 34, 36 u 38.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuta qed jigi respint u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez

kontra l-istess appellanti b'dana li l-fondi li giet ordnata l-bejgh b'subasta taghhom llum igibu n-numri 34, 36 u 38 Azzopardi Street, Marsa u mhux kif originarjament indikati fic-citazzjoni promotorja u ghalhekk qed tordna l-korrezzjoni fis-sentenza appellata f'dan is-sens.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------